



## Общие данные

Предпроектное предложение по добавлению вида разрешенного земельного участка площадью 835 кв.м с КН 61:46:0012102:851 подготовлен специалистом ООО «Бюро недвижимости и проектирования» на основании договора № 289/2021 от 09.08.2021г. и в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Технический регламент о безопасности зданий и сооружений от 02.07.2013г., СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения", СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования (с Изменениями N 1, 2)».

Для работы использовалась выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.15/1627 от 22.06.2021г., топосъемка выполнена в августе 2021г.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012102:851 по адресу: г. Батайск, ул. Октябрьская, 41 расположен в пределах городских земель в центральной части города.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358 (с изменениями и дополнениями) расположен в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» (выписка из ПЗЗ УАиГ города Батайска №51.15/1627 от 22.06.2021г.)

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012102:851 имеет вид разрешенного использования – для эксплуатации жилого дома, площадью 835 кв.м, согласно выписки из ЕГРН.

На земельном участке расположены следующие строения:

- жилой дом с КН 61:46:0012102:1092 площадью 157,4 кв.м, этажность – 2 этажа, стены – пеноблок, облицован кирпичом, год постройки – 2021г.
- жилой дом с КН 61:46:0012102:557 площадью 162,3 кв.м, этажность – 2 этажа, стены – кирпичные, пеноблок, облицован кирпичом, год постройки – 1983г.
- сарай с КН 61:46:0012102:375 площадью 11,5 кв.м, стены – кирпичные, год постройки – 2006г.

Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

						289/2021-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата			
Предпроектное предложение по добавлению вида разрешенного использования земельного участка						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО «Бюро недвижимости и проектирования»		

- сарай с КН 61:46:0012102:564 площадью 44,6 кв.м, стены -кирпичные, год постройки – 2006г.

- гараж с КН 61:46:0012102:578 площадью 24,5 кв.м, стены – шлакоблок, год постройки – 1998г.

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства; амбулаторно-поликлиническое обследование».

Земельный участок должен отвечать следующим требованиям:

1. Противопожарные требования следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ.
2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в ред. Изменения №1, №2, №3, №4 утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2008г. №25, от 06.10.2009 №61, от 09.09.2010 №122, от 25.04.2014 №31.
4. СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения", СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования (с Изменениями N 1, 2)».
5. Назначение участка должно соответствовать зданиям, расположенным на нем. Часть жилого дома в дальнейшем будет переводиться под стоматологический кабинет. Планировка жилого дома для перевода его в жилой дом со стоматологическим кабинетом прилагаются в проекте.

Земельный участок расположен в существующей застройке квартала, подъезд пожарных машин осуществляется со стороны ул. Октябрьская.

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	289/2021 - ПЗ			

### Выводы:

В соответствии с данным регламентом зоны Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования земельного участка: 2.1.для индивидуального жилищного строительства; 3.4.1.амбулаторно-поликлиническое обследование».

В соответствии с предельными параметрами земельных участков и объектов капитального строительства согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 года №91 (с изменениями и дополнениями), минимальные и максимальные площади земельных участков для размещения объектов: вид 2.1: максимальный – 1000 кв.м, минимальный – 400 кв.м; вид 3.4.1: максимальный и минимальный не подлежит установлению. Процент застройки для вида 2.1 – 60%, для вида 3.4.1 – 40%. Предельное кол-во этажей: не выше 3-х для жилых домов, для иных не нормируется. Процент озеленения: вид 2.1 – 25 %, вид 3.4.1 – 15%. Парковочные места: для ИЖС – 1 машино-место, для амбулатории - 12 машино-мест на 100 сотрудников +6 машино-мест на 100 посетителей в смену. Организовываются два рабочих места, следовательно 1 машино-место для сотрудника и 1 машино-место для посетителя, то есть необходимо 4 машино-место.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012102:851 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Октябрьская, 41, расположенного в территориальной зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа» имеется возможность добавить условно разрешенный вид к основному виду разрешенного использования земельного участка: 2.1.для индивидуального жилищного строительства; 3.4.1.амбулаторно-поликлиническое обследование».

#### Технико-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка - 851 кв.м

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N							Лист
Изм.	Кол.	Лист	N	Подпись	Дата	289/2021 - ПЗ			

# Приложения